

ЗАГНІЙ

Дмитро Миколайович  
Dimonich271080@gmail.com

к.е.н., доцент, Харківський  
національний аграрний  
університет ім. В.В. Докучаєва

ГУНЧЕНКО

Олексій Валерійович  
Alex1987221155@gmail.com

к.е.н., викладач, Харківський  
національний аграрний університет  
ім. В.В. Докучаєва

ТИШКОВЕЦЬ

Володимир Володимирович  
tyshkovets@hotmail.com

к.с.-г.н., доцент, Харківський  
національний аграрний університет  
ім. В.В. Докучаєва

УДК 332.72:332.74

## ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### ORGANIZATIONAL PRINCIPLES OF EXPERT FINANCIAL EVALUATION OF LANDS FOR AGRICULTURAL USE

*У даній статті розглянуті організаційні засади експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення у світлі останніх розмов про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Зроблено наголос на тому, що існуюче законодавство України, яке регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, зокрема земельних ділянок сільськогосподарського призначення, є недосконалим і перед запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення потребує удосконалення.*

*В данной статье рассмотрены организационные основы экспертной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения в свете последних разговоров о введении рынка земель сельскохозяйственного назначения. Сделан упор на том, что существующее законодательство Украины, регламентирующее проведение экспертной денежной оценки земельных участков, в том числе земельных участков сельскохозяйственного назначения, является несовершенным и перед введением рынка земель сельскохозяйственного назначения требует усовершенствования.*

*In this paper organizational fundamentals of expert financial evaluation of lands for agricultural use are being reviewed in light of recent discussions to implement a market of lands for agricultural use are considered. The emphasis is done on the current Ukrainian legislation, which regulates the implementation of financial expert evaluation of land lots, including lands for agricultural use, is not yet perfect and requires refinement before introducing the market of lands for agricultural use.*

**Ключові слова:** експертна грошова оцінка, земельна ділянка, ринок земель, землі сільськогосподарського призначення

**Ключевые слова:** экспертная денежная оценка, земельный участок, рынок земель, земли сельскохозяйственного назначения

**Keywords:** expert financial evaluation, land lot, lands market, lands for agricultural use

#### ВСТУП

Закон України «Про оцінку земель», а саме ст. 5, говорить, що грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною [1]. Що стосується експертної грошової оцінки земельних ділянок, то згідно вище названого закону вона проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у

разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

– визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

– виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

– відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

– визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

– рішення суду.

Оскільки ми зараз стоїмо на порозі відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, а також активно ведуться роботи по утворенню об'єднаних територіальних громад і передачі їм земель сільськогосподарського призначення, то питання проведення експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є дуже актуальним.

#### *Аналіз останніх досліджень і публікацій*

Методичному та методологічному питанню вивчення оцінки земельних ділянок велику увагу приділяли як зарубіжні, так і вітчизняні вчені. Але питання експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, у зв'язку їх специфічного застосування у ринкових процесах, сьогодні відійшли на задній план. Хоча такі вітчизняні науковці, як А.Г. Мартин [2], В.А. Смоляк, В.В. Гой [3], В.М. Русан [4], К. Репін [5], А.Ю. Жулавський, В.П. Гордієнко [6] та деякі інші, розглядали питання, що стосуються проблем оцінки земель сільськогосподарського призначення в умовах становлення ринку цих земель.

Всі вище названі науковці як один наголошують на тому, що існує невідповідність існуючих законодавчих документів реаліям сьогодення.

**МЕТА РОБОТИ** – дослідження організаційних засад експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і перевірка можливості застосування сучасного законодавства в умовах запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

#### **МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Методологічною та інформаційною основою роботи є наукові праці, матеріали періодичних видань, ресурси Internet, нормативно-правові акти. При проведенні дослідження використано методи аналізу, порівняння та узагальнення.

#### **РЕЗУЛЬТАТИ**

Ст. 6 Методики «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» нам говорить, що Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма);
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки [7].

Разом з тим Законом України «Про оцінку земель» (ст. 19) визначено, що Експертна грошова оцінка вільних від будівель та споруд земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, що проводиться у зв'язку з викупом цих земельних ділянок для суспільних потреб чи їх примусовим відчуженням з мотивів суспільної необхідності, проводиться на основі методичного підходу капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок з урахуванням їх використа-

ння за цільовим призначенням (використанням), встановленим на день прийняття рішення про викуп таких земельних ділянок для суспільних потреб [1].

На відміну від земельних ділянок несільськогосподарського призначення, ринок земель сільськогосподарського призначення на сьогодні є не дуже розвинутим, тому у ході проведеного дослідження було виявлено декілька неузгоджених моментів, які викладаємо нижче.

Змоделюємо такі ситуації, які є найпоширенішими на території Гадяцького району:

1. Земельна ділянка є у власності працюючого громадянина, яку він здає в оренду.

2. Земельна ділянка є у власності громадянина пенсіонера, яку він здає в оренду.

3. Земельна ділянка є власністю у засновника сільськогосподарського підприємства, яка використовується у процесі товарного сільськогосподарського виробництва.

4. Земельна ділянка є у комунальній (державній) власності – землі запасу, які надано у користування сільськогосподарському підприємству.

По кожній із цих ситуацій проведемо розрахунки експертної грошової оцінки земельної ділянки, які будуть необхідними в разі зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Для чистоти експерименту за основу була взята одна і та ж земельна ділянка з її просторовими і якісними характеристиками. Земельна ділянка (пай) 5320480700:00:001:0035 громадянина Мацько Тетяни Сергіївни площею 5,7284 га розташована на території Березоволицької сільської ради Гадяцького району Полтавської області. Згідно з Витягу з державного кадастру про нормативну грошову оцінку оцінений у 180171,70 грн. (31452,36 грн/га).

Як зазначалося вище при проведенні експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення буде застосовуватися методичний підхід капіталізації чистого операційного або рентного доходу, оскільки він забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

*Земельна ділянка є у власності громадянина, яку він здає в оренду.*

Земельна ділянка (пай) 5320480700:00:001:0035 громадянина Мацько Тетяни Сергіївни площею 5,7284 га розташована на території Березоволицької сільської ради Гадяцького району Полтавської області. Згідно з Витягу з державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку оцінений у 180171,70 грн. (31452,36 грн/га).

Дана земельна ділянка Мацько Т.С. надається в оренду ТОВ «Агро-Край» строком на 10 років. Ставка орендної плати становить 5 %, що в грошовому вигляді становить 9008,60 грн./рік.

$$180171,70 * 0,05 = 9008,60 \text{ грн./рік}$$

Власник земельної ділянки Мацько Т.С. є платником земельного податку, який на території Березоволицької сільської ради встановлено на рівні 1 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки і становить 1801,72 грн./рік.

Розрахуємо експертну грошову оцінку земельної ділянки Мацько Т.С. При цьому варто зазначити, що єдиним доходом від використання даної земельної

ділянки для Мацько Т.С. як власника земельної ділянки є отримання орендної плати, а витратами на утримання земельної ділянки є величина земельного податку, яку сплачують власники земельних ділянок. Що з цього приводу каже нам ст. 14 Методики [7]? Вона наголошує, що для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Таким чином, виходячи із вище викладеного, для розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки Мацько Т.С. буде розрахований чистий операційний дохід, який буде становити різницю між величиною орендної плати та земельного податку за земельну ділянку. Дана величина буде становити 7206,88 грн.

$$\text{ЧОД} = \text{ОП} - \text{ЗП} = 9008,60 - 1801,72 = 7206,88 \text{ грн.}$$

Наступним показником, який необхідний для врахування експертної грошової оцінки земельної ділянки є величина ставки капіталізації.

Сучасний ринок оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Гадяцькому районі є недостатньо сформованим і сталим, що не дає можливості визначити ставку капіталізації на підставі ринкових даних, тому пропонується практично застосувати дещо "штучні" методи, що ґрунтуються на порівнянні об'єкта оцінки з альтернативними можливостями капіталовкладень.

Найбільш поширеним методом визначення ставки капіталізації для даних умов є кумулятивний метод, що полягає в моделюванні дій потенційного інвестора.

Ставка капіталізації підрозділяється на її складові частини: безризикову відсоткову ставку, і надбавки на ризик, витрати на управління інвестицій і низьку ліквідність. Розраховується величина відсотка, який вимагає типовий інвестор по кожній компоненті і підсумовується для визначення загальної ставки капіталізації.

Основною ідеєю кумулятивного методу є уявлення про те, що норма прибутку інвестицій є лінійною функцією асоційованих з нею ризиків.

Лінійна форма залежності має місце тільки в результаті дії основних допусків моделі:

1. Рівень ризику проектів, що розглядаються, відповідає рівню ризику підприємства в цілому;

2. Витрати на капітал постійні в часі і не залежать від об'єму інвестицій в проект;

3. Інвестиційні можливості незалежні. Не існує ніяких зв'язків між проектами, що розглядаються (тобто вони не є взаємовиключними, доповнюючими, або залежними);

4. Ставка процента, по якій підприємство займає капітал на ринку капіталу, дорівнює ставці, яку воно може одержати, коли інвестує свій капітал на цьому ринку;

5. Існує «досконалий» ринок капіталу, що означає: ніхто не володіє достатньою владою для впливу на ціну;

Будь який учасник може позичити, або дати в позику стільки, скільки захоче, не впливаючи на ціни;

Трансакційні витрати дорівнюють нулю; Капітал необмежений.

6. Інвестиційні рішення незалежні від споживача.

Використання в якості базової ставки доходу по безризикових активах є «Західною традицією». Необхідність застосування такої ставки є науково обґрунтованою. При застосуванні Методу підсумку в якості бази може використовуватись ставка доходу по будь-якому виду фінансових інструментів, по якому вона відома, відносно якої існує уявлення про відносний (по відношенню до інших видів фінансових вкладів) рівня ризику та компенсації премій.

В якості базової ставки обрано середню річну ставку по валютних депозитах провідних комерційних банків України, яка на 01.01.2018 р. за даними <http://minfin.com.ua> дорівнює: ПУМБ — 4,1%, Приватбанк — 3,75%, А-Банк — 4,75%, Ощадбанк — 4,5%, Райффайзен Банк Аваль — 0,15%, Мегабанк — 5,0%. Далі враховуються додаткові відсотки з врахуванням конкретної специфіки об'єкта (табл. 1).

Таким чином, загальна ставка капіталізації (інтерес інвестора) для даного типу нерухомості прийнята на рівні 9,0%.

Тепер можемо перейти до розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки Мацько Т.С.

$$\text{ЕГО} = \text{ЧОД} / \text{СК} = 7206,88 / 0,09 = 80076,44 \text{ грн.}$$

Детальний розрахунок експертної грошової оцінки земельної ділянки Мацько Т.С. представлений у табл. 2 (ділянка 1).

Таблиця 1

## Розрахунок ставки капіталізації

Найменування ставки та компенсацій	Значення
Базова ставка	0,15-5,0
Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень	1-2
Компенсація відмінностей в умовах інвестицій	1-2
Компенсація необхідності в інвестиційному менеджменті та компетентному керуванні активами	1
Компенсація ризиків, що притаманні галузі	1-2
Компенсація інших видів ризиків	1
Всього	5,15-13,0

Таблиця 2

**Розрахунок експертної грошової оцінки земельної ділянки Мацько Т.С.  
[розраховано авторами]**

№ з/п	Назва показника	Значення показника			
		Ділянка 1	Ділянка 2	Ділянка 3	Ділянка 4
1	Об'єкт	Земельна ділянка	Земельна ділянка	Земельна ділянка	Земельна ділянка
2	Власник	Мацько Т.С. (працююча особа)	Мацько Т.С. (пенсіонер)	Мацько Т.С. (засновник с.-г. підприємства)	Березоволуцька сільська рада
3	Площа, га	5,7284	5,7284	5,7284	5,7284
4	Нормативна грошова оцінка, грн	180171,70	180171,70	180171,70	180171,70
5	Нормативна грошова оцінка 1 га земельної ділянки, грн	31452,36	31452,36	31452,36	31452,36
6	Ставка орендної плати, %	5	5	-	9,89
7	Розмір орендної плати, грн/рік	9008,60	9008,60		3110,64
8	Чистий дохід з 1 га ділянки			13756,29	
8	Ставка земельного податку	1	-	1	-
9	Розмір земельного податку	1801,72	-	314,52	-
10	Чистий операційний дохід, грн.	7206,88	9008,6	13441,77	3110,64
11	Ставка капіталізації	9,0	9,0	9,0	9,0
12	Експертна грошова оцінка 1 га земельної ділянки, грн.	13978,83	100095,56	149353,00	34562,67
13	Експертна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	80076,44	17473,56	855553,73	197988,80

Із проведеного розрахунку видно, що експертна грошова оцінка 1 га земельної ділянки становить 13978,83 грн, що у 2.2 рази нижче за нормативну грошову оцінку.

Далі змодельємо ситуацію, якби Мацько Т.С. мала б пільги по сплаті земельного податку (була б пенсійного віку), а решта вихідних даних залишилася без змін. Чи змінилася б в цьому випадку величина експертної грошової оцінки?

Розрахунки проведені у вигляді табл. 2 (ділянка 2).

Із проведеного розрахунку видно, що в даному випадку величина 1 га експертної грошової оцінки земельної ділянки становить 17473,56 грн., але вона все одно у 1,8 рази нижча за величину 1 га нормативної грошової оцінки.

*Земельна ділянка є власністю у засновника сільськогосподарського підприємства, яка використовується у процесі товарного сільськогосподарського виробництва.*

Розглянемо другий випадок, який також зустрічається на території Гадяцького району, це коли земельна ділянка є власністю у засновника сільськогосподарського підприємства, яка використовується у процесі товарного сільськогосподарського виробництва.

Для чистоти експерименту була взята та ж земельна ділянка, з її просторовими характеристиками, але змодельована ситуація, коли дана земельна ділянка використовується у процесі товарного сільськогосподарського виробництва. І стоїть завдання розрахувати експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Методика [7] із цього приводу каже нам таке: для визначення рентного доходу із земельних ділянок, які використовуються як сільськогосподарські угіддя, враховується типовий для даної місцевості набір культур, що забезпечує її ефективне використання,

дотримання сівозміни і збереження родючості землі.

Очікуваний дохід від продукції, одержаної на земельній ділянці, є добуток нормального (типового) урожаю сільськогосподарських культур та цін його реалізації на ринку. Нормальний (типовий) урожай сільськогосподарських культур включає їх природну урожайність та прибавку урожаю за рахунок застосування агротехнічних заходів. Для визначення нормальної (типової) урожайності можуть використовуватися багаторічні дані спостережень щодо фактичної урожайності ґрунтів у межах земельної ділянки, що оцінюється, або дані польових дослідів про урожайність культур у розрізі відповідних агропромислових груп ґрунтів.

До виробничих витрат належать:

- технологічні витрати на одержання сільськогосподарської продукції (включаючи загальногосподарські витрати);

- витрати первинної переробки;

- витрати реалізації.

Технологічні витрати на гектар вирощування сільськогосподарських культур на ґрунтах з різною урожайністю визначаються за типовими технологічними картами з прив'язкою до конкретної земельної ділянки або шляхом аналізу середньобогатірічних даних щодо їх рівня, який склався в районі розташування об'єкта оцінки.

Для сільськогосподарських підприємств загальногосподарські витрати в частині віднесення їх до даної земельної ділянки включають:

- витрати системи управління сільськогосподарським підприємством;

- витрати на утримання загальногосподарських служб та підрозділів.

При віднесенні частки цих витрат до даної земельної ділянки їх загальна сума розподіляється пропор-

ційно технологічним витратам або витратам праці на одержання сільськогосподарської продукції.

Прибуток виробника визначається як відсоток загальних витрат або очікуваного доходу від продукції, одержаної на земельній ділянці.

Для сільськогосподарських підприємств до щорічних витрат включаються витрати на управління земельною власністю, упорядкування угідь та сплату земельного податку.

До щорічних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

Таким чином, були проведені певні розрахунки і вираховані витрати на виробництво продукції сільськогосподарства та прибуток підприємства. Чистий дохід ТОВ «Агро-Край» за різними варіантами господарювання буде становити від 11824,2 до 15739,6 грн/га. Вираховуємо середнє значення, яке буде становити 13756,26 грн..

Власник земельної ділянки також є платником земельного податку, який для нашого випадку буде становити 1 % від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки. В грошовому вигляді це буде становити 314,52 грн/га.

Подальші розрахунки з експертної грошової оцінки земельної ділянки проведені у табл. 2 (ділянка 3).

З проведеного дослідження видно, що в даному випадку експертна грошова оцінка 1 га земельної ділянки становить 149353 грн / га, що у 4,7 рази вище за нормативну грошову оцінку. В цьому випадку експертна грошова оцінка земельної ділянки становить 855553,73 грн.

Ще один варіант, який є поширеним на території Гадяцького району – коли земельна ділянка комунальної (державної) власності (землі запасу), які надано у користування сільськогосподарському підприємству. Для чистоти експерименту візьмемо земельну ділянку із тими ж просторовими характеристиками, що і у першому і другому випадку.

Методика [7] для таких випадків має ст. 14, в якій зазначено, що для визначення вартості земельної ділянки на підставі капіталізації доходу від орендних платежів чистий операційний дохід обчислюється як різниця між доходом від орендних платежів, розмір яких визначається шляхом аналізу ринку оренди, та щорічними витратами, пов'язаними з утриманням та експлуатацією ділянки.

Згідно аналізу ринку оренди земель комунальної (державної) власності, ставки оренди земельних ділянок, які встановлені на земельних аукціонах продажу прав оренди коливаються від 3,03 % до 12,05 %. Середньозважена величина ставки орендної плати по Гадяцькому району станом на 01.01.2018 р. становить 9,89 %.

Земельний податок в даному випадку не сплачується, адже земельна ділянка, яка надається в оренду є власністю органу місцевого самоврядування чи державної влади.

Всі подальші розрахунки проведені у табл. 2 (ділянка 4).

З проведеного розрахунку видно, що експертна грошова оцінка 1 га земельної ділянки становить 34562,67 грн, що в 1.1 рази більше за нормативну грошову оцінку 1 га земельної ділянки. При цьому експертна грошова оцінка земельної ділянки площею 5,7284 га буде становити 197988,80 грн.

Тобто, при розрахунку експертної грошової оцінки земельної ділянки з одними і тими ж просторовими параметрами, але з різними варіантами використання, бачимо що розходження між мінімальним (80076,44 грн) і максимальним (855553,73 грн) значеннями становить 10,7 рази.

## ВИСНОВКИ

Таким чином, з проведених розрахунків видно, що найменша експертна грошова оцінка земельної ділянки буде в тому випадку, якщо таку оцінку буде замовляти громадянин, а найбільшу, якщо – власник сільськогосподарського підприємства. Виходить, що при розрахунку експертної грошової оцінки існує, свого роду, дискримінація між прошарками соціальних груп населення і простий громадянин буде в гіршому становищі проти власника сільськогосподарського підприємства. Виходячи з проведеного дослідження, можемо із впевненістю сказати, що дана методика розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок потребує вдосконалення і не може бути застосована в тій редакції, як вона є на сьогодні.

## Список використаних джерел

1. Про оцінку земель: за станом на 28.06.2015 р.: Закон України // Офіційний Вісник України. – 2004. – №1. – с. 7.
2. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennya-metodic](http://zsu.org.ua/...martin/9220-onovlennya-metodic).
3. Гой В.В. Особливості грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні / В.В. Гой, В.А. Смоляк [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://business-inform.net/pdf/2011/3\\_0/100\\_103.pdf](http://business-inform.net/pdf/2011/3_0/100_103.pdf).
4. «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні». Аналітична записка» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.niss.gov.ua/articles/981/>.
5. Репін К. Ринок земель: соціально-економічний аспект [Текст] / Костянтин Репін // Землевпорядний вісник. – № 2. – 2017. – С. 22-25.
6. Жулавський А.Ю. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень [Текст] / А.Ю. Жулавський, В.П. Гордієнко // Вчені записки таврійського національного університету. Серія Економіка і управління. – 2011. – Т. 24(63). - № 3. – С. 27-32.
7. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: за станом на 10.12.2011 р. // Офіційний Вісник України. – 2002. – №42. – с. 144.